Cena numeru 30 gr. Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem.

Nr 3. Warszawa, kwiecień 1938 r. **Rok I.**

NIERUCHOMOŚĆ MIEJSKA

W ŚWIETLE PRAWA i ORZECZNICTWA

MIESIĘCZNIK

pod redakcją **Adwokata Dr Stefana Cypina**

TREŚĆ NUMERU:

Redakcja: ul. Kr. Alberta I Nr 6, tel. 336-53. **Administracja:** ul. Królewska 25, tel. 239-18
Przedst. administracji na woj. Lwowskie: „Gazeta Mieszkaniowa" Lwów, Pasaż Hausmana 7, tel. 107-59.
Prenumerata roczna złotych 3.

Dr STEFAN CYPIN
Adwokat

O wygaśnięciu praw z wyroku eksmisyjnego

P. sędzia Tomasz Kędzierski zamieścił na łamach „Gazety Sądowej Warszawskiej" *) artykuł, analizujący sytuację prawną lokatora, pozostawionego w lokalu przez wynajmującego po uzyskaniu wyroku eksmisyjnego, przy czym w wyniku swych wywodów dochodzi do konkluzji, że odnośne przepisy prawne winny ulec nowelizacji w tym sensie, że uzyskany przez właściciela nieruchomości wyrok eksmisyjny musi być skierowany do egzekucji w terminie 3-miesięcznym; w przeciwnym razie poprzednia umowa najmu uznana zostaje za przedłużoną na czas nieoznaczony. Z drugiej strony autor dowodzi, że nawet przy obecnym stanie ustawodawstwa należałoby drogą właściwej wykładni dochodzić do wniosku, iż w wypadkach, gdy wynajmujący pobiera nadal komorne od lokatora i nie zastrzegł sobie praw z wyroku, lecz nie zrzeka się ich także, a nawet w wypadkach, gdy właściciel domu czyni na kwitach komornianych wyraźne zastrzeżenie, iż wyrok pozostaje w mocy, wyroki tego rodzaju nie mogą być egzekwowane, z uwagi na milczące zrzeczenie się przez wynajmującego praw z tych wyroków wynikających.

Poruszone zagadnienie posiada tak wielkie znaczenie praktyczne, że uznaliśmy za potrzebne zająć się nim bliżej na tym miejscu, aby sprostować niesłuszne — zdaniem naszym — wnioski p. sędziego Kędzierskiego.

Zanim przejdziemy do przedstawienia własnego zapatrywania na rozważaną kwestię, musimy zaznaczyć, iż wspomniany przez nas autor na uzasadnienie swego poglądu przytacza okoliczność, iż nieegzekwowany wyrok eksmisyjny zniekształca się w środek presji i groźby, a częstokroć wyzysku w stosunku do lokatora, że w tych warunkach pozostawienie lokatora w mieszkaniu po wyroku w myśl zasad słuszności i uczciwego obrotu uznać należy za domniemane zrzeczenie się wyroku (art. 29 i 107 K. Z.). Ponadto w grę ma tu wchodzić przepis Kod. Zob., zakazujący nadużycia prawa tj. wykonywania prawa w sposób, wykraczający poza granice, zakreślone przez dobrą wiarę lub cel danego prawa (art. 135 K. Z.). Wreszcie, jeśli chodzi o, służące lokatorowi, środki procesowe celem

*) „Gazeta Sądowa Warszawska" Nr 11 z dn. 14 marca 1938.

zniweczenia skutków wyroku eksmisyjnego, wysunięty został pogląd, iż najemca może wystąpić o umorzenie egzekucji (art. 566 KPC), załączając w charakterze dokumentu kwity komorniane, choćby zawierały one klauzulę o utrzymaniu wyroku w mocy, względnie wystąpić przeciw właścicielowi domu o ustalenie stosunku prawnego (iż zawarta została nowa umowa najmu na czas nieoznaczony — w trybie art. 3 K. P. C.).

W pierwszym rzędzie zajmiemy się rozważeniem problematu, czy w płaszczyźnie prawa obowiązującego zasadne są wywody wyżej przedstawiane, następnie zaś zastanowimy się, czy pożądane i celowe są jakiekolwiek zmiany prawodawcze.

Przede wszystkim podkreślić należy z całym naciskiem, iż samo pobieranie od lokatora komornego po wyroku eksmisyjnym nie może rodzić dla wynajmującego (właściciela nieruchomości) absolutnie żadnych konsekwencji ujemnych. Nikt nie ma prawa korzystać bezpłatnie z cudzego mienia; jeśli zatem lokator po wyroku eksmisyjnym nadal w lokalu mieszka obowiązany jest za cały czas rzeczywistego zajmowania pomieszczenia uiszczać ekwiwalent pieniężny, obowiązek zaś lokatora w tym względzie wynika, choćby z przepisów prawnych o wydaniu niesłusznego zbogacenia.

Dotyczy to — rzecz jasna — pobierania przez właściciela komornego za czas rzeczywistego zajmowania lokalu przez najemcę. Natomiast inaczej przedstawiać się będzie sprawa z przyjęciem czynszu za pewien czas z góry, albowiem w takim wypadku niewątpliwie zawarta została umowa co do nieegzekwowania wyroku w ciągu okresu czasu, za który z góry zapłacono.

Charakteru stosunku prawnego nie zmienia okoliczność, iż wynajmujący dopuścił się w konkretnym przypadku w stosunku do lokatora wyzysku, albowiem najemcy przysługuje z mocy art. 42 Kod. Zob. prawo żądania zmniejszenia wysokości swego świadczenia (o ile, w wyniku wykorzystania przymusowego położenia lokatora, właściciel żąda świadczenia **rażąco wysokiego** w stosunku do świadczenia wzajemnego), nie ma jednak absolutnie żadnych podstaw do uznania samego wyroku za nieważny, tymbardziej zaś — do dopatrywania się zrzeczenia się tego wyroku.

Nie może być tego rodzaju domniemanie o zrzeczeniu się wyroku wyprowadzone z art. 29 Kod. Zob., stanowiącego, że wolę oświadczyć można „takim zachowaniem się, które w danych okolicznościach nie budzi wątpliwości co do treści oświadczenia“, albowiem w danym wypadku wobec wyraźnego zastrzeżenia wierzyciela o utrzymaniu w mocy wyroku, byłoby absurdem twierdzenie, iż nie budzi wątpliwości okoliczność, że właściciel nieruchomości zrzekł się wyroku. Nie zmienia również sytuacji art. 107 Kod. Zob., stanowiący, iż oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają dobra wiara i zwyczaje uczciwego obrotu, albowiem przytoczona reguła tłumaczenia oświadczeń woli nie pozwala żadną miarą na „gwałcenie“ drogą interpretacji zupełnie jasnych i wyraźnych oświadczeń.

Nie stanowi również przekonywującego argumentu powołanie się na art. 135 Kod. Zob., dotyczący skutków nadużycia prawa, gdyż, z jednej strony trudno uznać za wykroczenie poza granice, zakreślone przez dobrą wiarę i cel prawa, niewykonywanie wyroku bez pogorszenia położenia najemcy (np. podwyższenia komornego), z drugiej zaś strony przepis ten przewiduje, jako sankcję, jedynie naprawienie szkody, lecz nie nieważność samego prawa (w danym wypadku wyroku eksmisyjnego).

Prawidłowe postawienie kwestii wymaga odpowiedzi na pytanie, czy umowa w przedmiocie czasowego (w ciągu czasokresu oznaczonego lub nieoznaczonego) niewykonywania wyroku sprzeciwia się porządkowi publicznemu, ustawie lub dobrym obyczajom. Jeśli bowiem umowa taka sprzeciwia się porządkowi publicznemu, ustawie lub dobrym obyczajom, jest ona nieważna w myśl wyraźnego przepisu Kod. Zob. (art. 56 § 1 K. Z.).

Zdaje się jednak nie ulegać wątpliwości, że odpowiedź na powyższe pytanie musi wypaść przecząco, ile żę wykonanie wyroku cywilnego jest prawem a nie obowiązkiem wierzyciela, które to prawo przedawnia się na ogólnych zasadach po latach 20 (art. 281 K. Z.). Żadna ustawa nie nakazuje przy tym niezwłocznego wykonywania wyroków, wreszcie nie może być uznane za sprzeczne z porządkiem publicznym lub dobrymi obyczajami porozumienie, mocą którego wierzyciel na prośbę dłużnika, nie posiadającego innego mieszkania, pozostawia go czasowo na tych samych warunkach w dotychczasowym pomieszczeniu.

Jeśli zatem chodzi o przyjmowanie komornego z wyraźnym zastrzeżeniem, iż wyrok pozostaje w mocy, nie ma miejsca na jakiejkolwiek zasadne domniemanie, iż wierzyciel zrzekł się wyroku, nie ma również podstaw do uznania porozumienia stron co do czasowego niewykonywania wyroku za nieważne. (Dokończenie nastąpi).

IGNACY LEWIN
Adwokat

Odpowiedzialność współwłaściciela nieruchomości wobec władz skarbowych i administracyjnych.

W artykule niniejszym zostanie omówiona w zarysie sytuacja prawna współwłaściciela nieruchomości wobec władz skarbowych i administracyjnych na tle obowiązującego ustawodawstwa, z uwzględnieniem najważniejszych w tej dziedzinie prawa przepisów, a mianowicie: 1) w zakresie podatku od nieruchomości, 2) podatku dochodowego, 3) podatku spadkowego i od darowizn, 4) postępowania podatkowego i 5) postępowania administracyjnego.

Ad. 1. Według art. 3 dekretu o pod. od nieruchom. (D. U. Nr 3 z 1936 r. poz. 14) — nieruchomość, w gminie miejskiej, należącą do kilku osób w częściach ułamkowych, lecz nie przedzieloną ulicą, placem lub cudzą własnością, uważa się za oddzielną jednostkę podatkową. Grunt, na którym stoi budynek oraz podwórze, przynależne do budynku, stanowią wraz z budynkiem jedną jednostkę podatkową, nawet gdy budynek został wzniesiony na cudzym gruncie.

Zgodnie z rozporządzeniem wykonawczym do powyższego dekretu przez „części ułamkowe" nieruchomości rozumie się części idealne, a więc nie posiadające określonych granic, np. własność 5/7 budynku.

Z powyższych określeń wynika, że nieruchomość, należącą do kilku osób niepodzielnie, w zakresie podatku od nieruchomości należy traktować jako jeden obiekt podatkowy, co powoduje szereg dalszych następstw natury prawnej a m. in., że wymiar podatku i postępowanie odwoławcze od tego wymiaru może dotyczyć jedynie całej nieruchomości, a nie poszczególnej jego części.

Okoliczność, że budynek i grunt, na którym budynek stoi, należący do różnych osób, stanowi jedną całość podatkową skutkuje konieczność jednolitego traktowania tej współzależności w razie rozbieżności norm co do poszczególnych części tej nieruchomości — budynku i gruntu przy czym obowiązują przepisy bardziej korzystne dla płatników: np., gdy znajdujące się na gruncie budynki wolne są od pod. od nieruchomości jako nowo wzniesione. wówczas grunt również wolny jest od podatku (§ 3 cyt. rozp. wyk.).

Ad. 2. Przy podatku dochodowym (art. 12 ust. z d. 14.XII.1935 r.), inaczej, niż przy podatku od nieruchom., dochody z udziałów we wspólnej własności, wspólnym posiadaniu lub użytkowaniu opodatkowuje się osobno dla każdego uczestnika w stosunku do jego udziału. Przy udziałach, których wysokości nie można określić, uczestnictwo przyjmuje się w równych częściach.

Według rozp. wykon. do ust. o pod. doch. (§ 19 ust. 1 rozp. z d. 27.IV.1936 r.), dochody ze źródeł, będących współwłasnością czy też będących we wspólnym posiadaniu lub użytkowaniu więcej osób, ustala się łącznie i tak ustalony dochód dzieli się w stosunku do udziału każdego uczestnika lub wspólnika. Ustalony w ten sposób udział w dochodzie podlega opodatkowaniu u każdego uczestnika lub wspólnika (współwłaściciela) z osobna.

W przypadkach, kiedy wysokości udziałów nie można ustalić, dochód dzieli się w równych częściach pomiędzy uczestników lub wspólników (współwłaścicieli).

Ustalony w powyższy sposób dochód współwłaściciela we wspólnej nieruchomości, podlega doliczeniu do jego dochodów z innych źródeł (o ile je posiada), z przedsiębiorstwa handlowego, przemysłowego, wolnego zawodu i t. d.

W przypadku, gdy zostanie ustalone, że nieruchomość, będąca współwłasnością, czy też będąca we wspólnym posiadaniu lub użytkowaniu, zamiast dochodu przynosi straty, straty te dzieli się według tych samych zasad jak dochody (p. wyżej) pomiędzy współwłaścicieli.

Straty te są potrącalne przy ustalaniu ogólnego dochodu współwłaściciela (§ 19 ust. 2 cyt. rozp. wyk.)

Ad. 3. Nieruchomość, która przechodzi do kilku osób w drodze spadku lub darowizny, podlega opodatkowaniu z tego tytułu, na mocy art. 10 rozp. z dn. 4.V.1923 r. o opodatkowaniu spadków i darowizn na obszarze b. dzielnicy rosyjskiej w ten sposób, że oblicza się ten podatek co do każdego z nabywców t. j. spadkobierców lub obdarowanych osobno, według czystej wartości części majątku, jemu przypadłej.

Poza tym, gdy przedmiot przypadł niepodzielnie (w częściach idealnych) dwu lub więcej nabywcom, co właśnie ma zazwyczaj miejsce przy

dziedziczeniu lub obdarowaniu nieruchomością, to każdy z sukcesorów lub obdarowanych, prócz podatku, przypadającego od jego części, obowiązany jest solidarnie ze współnabywcami do zapłacenia podatku, przypadającego na nich z powodu nabycia tego przedmiotu. Łączna suma, której władza skarbowa może żądać od jednego ze współnabywców nie może jednak wynosić więcej, niż czysta wartość majątku, przezeń nabytego (art. 18 cyt. rozp.).

Ad. 4. Z Ordynacji Podatkowej należy przytoczyć przepis o odpowiedzialności podatkowej spadkobierców.

Współwłaściciele nieruchomości, którzy tę nieruchomość otrzymali w spadku, prócz podatku spadkowego, o czym była mowa powyżej, odpowiadają również za nieściągnięte należności podatkowe — w zakresie podatku dochodowego i od nieruchomości — spadkodawcy i masy spodkowej, jak za zobowiązania, oparte na tytułach prywatno - prawnych, według przepisów prawa spadkowego (art. 127 Ord. Pod.).

Według zaś prawa spadkowego, obowiązującego na terenie b. Królestwa Polskiego, (art. 870 Kod. Cyw. Nap.), współspadkobiercy przykładają się pomiędzy sobą do płacenia długów i ciężarów spadku, każdy w stosunku do tego, co ze spadku bierze.

Ad. 5. W zakresie postępowania administracyjnego uznać należy, że każdy ze współwłaścicieli nieruchomości jest stroną w rozumieniu art. 9 ust. 2 rozp. o postępowaniu administracyjnym z d. 22.III.1928 r., gdyż jest osobą, do której czynność władzy się odnosi lub też czyjej interesu czynność władzy dotyczy i która uczestniczy w sprawie na podstawie roszczenia prawnego lub prawnie chronionego interesu (art. 9 cyt. rozp.).

Zasada ta powinna mieć zastosowanie we wszystkich dziedzinach prawa administracyjnego, a więc prawa budowlanego, przepisów sanitarnych i innych.

Jako strona, współwłaściciel nieruchomości może brać samodzielnie udział na wszystkich czynnościach postępowania administracyjnego, jak przeglądanie akt oraz wnoszenie odwołań i skarg.

Czynność, wykonaną przez jednego ze współwłaścicieli należy uważać za skuteczną również i wobec pozostałych współwłaścicieli, w braku sprzeciwu z ich strony.

W podobny sposób określić należy sytuację współwłaściciela nieruchomości w postępowaniu przymusowym w administracji, przewidzianym rozporządzeniem z d. 22.III.1928 r.

A. BOJKO, Mgr. Praw

Ulgi podatkowe dla nowowznoszonych budowli

Ulgi w zakresie podatku dochodowego.

Ulgi w zakresie podatku dochodowego należy podzielić na dwie kategorie: a) ulgi przedmiotowe i b) ulgi podmiotowe.

Ulgi przedmiotowe przewidziane są w art. 2 ustawy z 24 marca 1933 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli. Polegają one na tym, że dochody, płynące z nowowybudowanego domu mieszkalnego, o ile budowa wykończona będzie do końca 1940 r., zwolnione są od podatku dochodowego do końca piętnastego roku podatkowego od chwili ukończenia budowy. 15-letni okres ulgowy rozpoczyna się od roku podatkowego, który następuje po roku gospodarczym, w którym ukończono budowę. Powyższa ulga jest ulgą przedmiotową, t.j. związaną z nowowzniesionym obiektem i trwa przez cały okres ulgowy aż do chwili jego wygaśnięcia. Przysługuje ona każdej osobie, obowiązanej zasadniczo w myśl ustawy do uiszczania podatku dochodowego z dochodów danego domu. W razie zmiany właściciela domu, przechodzi ona automatycznie na nowonabywcę. Należy podkreślić, że ulgi te przysługują jedynie nowym domom, wzniesionym w gminach miejskich, natomiast nowowzniesione budynki w gminach wiejskich z ulg tych nie korzystają.

Osoba, ubiegająca się o ulgę w podatku dochodowym na podstawie art. 2 ustawy, tj. o ulgę przedmiotową winna złożyć odpowiednie podanie do urzędu skarbowego właściwego dla wymiaru podatku dochodowego przed uprawomocnieniem się wymiaru tego podatku na rok podatkowy bezpośrednio następujący po roku gospodarczym, w którym ukończono budowę (§ 9 ust. 1 rozp. wykonawczego). Nadmienić należy, że uprawomocnienie się wymiaru podatku dochodowego następuje po 30 dniach od daty otrzymania nakazu płatniczego lub — o ile wniesiono odwołanie — po 30 dniach od daty otrzymania orzeczenia wła-

dzy odwoławczej. W razie, gdyby podanie o ulgę wniesione zostało po terminie, wskazanym wyżej, przyznaje się ulgę na pozostałe lata podatkowe 15-letniego okresu, o ile wymiar podatku dochodowego za te lata nie jest jeszcze prawomocny. Np. budowę domu ukończono w 1934 r., podanie o ulgę wniesiono w 1936 r. przed uprawomocnieniem się wymiaru za rok podatkowy 1936. Gdyby podanie o ulgę wniesiono w terminie, tj. przed uprawomocnieniem się wymiaru podatku dochodowego za rok podatkowy 1935, następujący bezpośrednio po roku gospodarczym 1934, w którym ukończono budowę, to okres ulgowy rozpocząłby się od 1935 roku podatkowego i trwałby do r. 1949, lecz wobec przekroczenia tego terminu, ulga przysługiwać będzie dopiero od 1936 roku podatkowego i trwać będzie również do 1949 roku podatkowego, a zatem w danym przypadku właściciel nowej budowli utraciłby prawo do ulg za 1935 rok podatkowy.

Podanie złożone po terminie w zasadzie pozostawia się bez rozpoznania. Jeżeli jednak przekroczenie terminu nastąpiło z ważnych i uzasadnionych powodów, osoba ubiegająca się o ulgi może wnieść podanie o przywrócenie terminu do Izby skarbowej za pośrednictwem właściwego urzędu skarbowego. Przeciwko odmownemu załatwieniu podania o ulgi z powodu przekroczenia terminu nie przysługuje żaden środek prawny.

Celem uzyskania ulg przedmiotowych w podatku dochodowym należy do podania załączyć zaświadczenie, stwierdzające: a) datę ukończenia budowy, b) ogólną ilość mieszkań, c) ogólną ilość lokali przeznaczonych na cele niemieszkalne, d) ogólną kubaturę użytkową budynku oraz e) kubaturę użytkową części mieszkalnej budynku (§ 10 p. 1 rozp. wykonawczego).

Ulgi z art. 2 ustawy przyznaje się przez wyłączenie z podstaw wymiaru podatku dochodowego dochodów, płynących z nowowzniesionego domu.

Ulgi podmiotowe w zakresie podatku dochodowego przewiduje art. 3 ustawy z 24 marca 1933 r. Przysługują one wyłącznie osobie, która nowy dom wybudowała i to nawet wtedy, gdy dom ten przejdzie w ręce osób trzecich (np. w drodze sprzedaży, darowizny itp.). Nowonabywca z ulg tych nie korzysta. Z ulg tych korzystać mogą osoby fizyczne, prawne i członkowie spółdzielni mieszkaniowych, bez względu na to, czy nowowzniesiony budynek został wybudowany na obszarze gminy miejskiej, czy też na obszarze gminy wiejskiej, byleby tylko ukończenie budowy nastąpiło w okresie czasu od dnia 1 kwietnia 1933 r. do końca 1940 r. Ulgi te są udzielane w zakresie podatku dochodowego zarówno z działu I (podatku od dochodu ogólnego) jak i z działu II (podatku od uposażeń służbowych, emerytur i wynagrodzeń za najemną pracę) ustawy o podatku dochodowym i polegają na potrąceniu z ogólnego dochodu, podlegającego opodatkowaniu sum, będących częścią tego dochodu, a zużytych na budowę. Potrąceniu podlegają tylko sumy, zużyte na budowę z dochodu miarodajnego roku operacyjnego. Nie podlegają zatem potrąceniu koszty budowy pokryte z funduszów własnych, nie będących częścią dochodu danego roku (np. z oszczędności) oraz sumy uzyskane z pożyczek (§ 7 p. 2 rozp. wykonawczego).

Osoba, ubiegająca się o ulgę podmiotową z działu I ustawy o podatku dochodowym powinna złożyć odpowiednie podanie do urzędu skarbowego, właściwego dla wymiaru podatku dochodowego w terminie przed uprawomocnieniem się wymiaru tego podatku na rok podatkowy, bezpośrednio następujący po roku gospodarczym, w którym ukończono budowę. Do podania tego należy dołączyć poza zaświadczeniem, o którym była mowa wyżej przy ubieganiu się o ulgi przedmiotowe, wykaz sum poniesionych na budowę kosztów z wymienieniem kwoty zużytej na budowę z dochodu miarodajnego roku operacyjnego. O ile budowa domu trwała w ciągu dwóch lub więcej lat gospodarczych, należy w wykazie wymienić z osobna koszty budowy, poniesione w każdym poszczególnym roku gospodarczym oraz podać kwoty dochodu zużyte na budowę w każdym roku z osobna. Należy również w wykazie podać sumy zużyte na budowę z funduszów własnych, nie będących częścią dochodu oraz sumy uzyskane z pożyczek na cele budowy (np. pożyczki udzielane przez B. G. K.).

Osoba, ubiegająca się o ulgę podmiotową z działu II ustawy o podatku dochodowym powinna ponadto dołączyć do podania zestawienie osiągniętych w ciągu poszczególnych lat budowy wynagrodzeń oraz potrąconego od tych wynagrodzeń podatku dochodowego, ze wskazaniem urzędu skarbowego, do którego służbodawca uiścił podatek (§ 10 p. 2 rozp. wykonawczego). Nadmieniamy, że dla uzyskania ulgi podmiotowej z działu II należy złożyć odpowiednie podanie (wraz z dokumentami) do urzędu skarbowego, w którego okręgu ma się miejsce zamieszkania, w terminie do dnia 1 kwietnia roku następnego bezpośrednio po roku, w którym ukończono budowę.

Ulgi podmiotowe przyznaje się za każdy rok podatkowy z osobna, w miarę zużycia sum z dochodu poszczególnego roku operacyjnego na koszty budowy. Przyznanie ulg z działu I ustawy o podatku dochodowym następuje w ten sposób, że wyłącza się z podstaw wymiaru podatku sumy zużyte z dochodów danego roku na budowę, przy czym jeżeli na skutek przyznania ulg powstała nadpłata w podatku dochodowym, zalicza się ją wówczas na inne zaległości podatkowe płatnika lub o ile płatnik nie ma zaległości, zwraca się ją w gotówce.

Ulgę z działu II ustawy o podatku dochodowym przyznaje się przez zwrot w gotówce potrąconego i już uiszczonego do kas skarbowych przez służbodawcę podatku dochodowego od uposażeń służbowych.

Na zakończenie dodamy, że zarówno ulgi przedmiotowe jak i podmiotowe w zakresie podatku dochodowego dotyczą jedynie nowowzniesionych budynków m i e s z k a l n y c h, a zatem nie odnoszą się do budynków handlowych, przemysłowych oraz innych, nie przeznaczonych na cele mieszkalne. Jednak przejściowe tylko użytkowanie budynku w zasadzie mieszkalnego na inne cele, niż mieszkalne, nie pozbawia prawa do ulg. Jeżeli nowowybudowany dom przeznaczony jest częściowo tylko na cele mieszkalne, ulgi udzielane są w stosunku do części mieszkalnych budynku, przy czym za część mieszkalną budynku uważa się również kuchnię, nisze, alkowy, oraz inne pomieszczenia, związane z mieszkaniami (§ 8 rozp. wykonawczego).

Nowe rozporządzenie o korzystaniu z wodociągów i usuwaniu nieczystości

W dzienniku Ustaw Nr 11 z 1938 r. zostało ogłoszone „Rozporządzenie Min. Spraw Wewnętrznych i Min. Opieki Społecznej o korzystaniu z urządzeń wodociągowych oraz urządzeń do usuwania nieczystości i wód opadowych".

Na zasadzie § 1 tego rozporządzenia wszystkie urządzenia wodociągowe oraz urządzenia do usuwania nieczystości i wód opadowych, znajdujące się na terenie nieruchomości powinny być utrzymywane w stanie zdatnym do użytku. § 2 rozporządzenia zabrania rozbiórki i usuwania wspomnianych urządzeń oraz utrudniania korzystania z nich, zaś § 3 wymienia wypadki, w których dozwolone jest zamykanie dopływu wody do nieruchomości, przy czym nakłada na właściciela lub zarząd nieruchomości obowiązek niezwłocznego zawiadomienia o zamierzonym zamknięciu dopływu wody wszystkich lokatorów domu.

Poniżej zamieszczamy pełny tekst omawianego rozporządzenia, przy czym nadmieniamy, że sankcje karne za przekroczenie tych przepisów przewidziane są w art. 16 rozp. Prez. R. P. z 16 marca 1928 r. o zaopatrywaniu ludności w wodę (Dz. U. Nr 32 poz. 310) oraz w art. 12 rozp. Prez. R. P. z tej samej daty o usuwaniu nieczystości i wód opadowych (Dz. U. Nr. 32 poz. 311), a mianowicie kara grzywny do 1000 zł. i aresztu do 6 tygodni. Kary te wymierzają powiatowe władze administracji ogólnej (starostwa). Skazany może w ciągu 7 dni od doręczenia orzeczenia wnieść na ręce tej władzy, która orzeczenie wydała, żądanie przekazania sprawy właściwemu Sądowi Okręgowemu, który rozstrzyga prawomocnie. Żądanie przekazania sprawy Sądowi nie wstrzymuje jednak ściągnięcia grzywny.

ab.

Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Opieki Społecznej

z dnia 8 stycznia 1938 r.

(Dziennik Ustaw Nr 11/38, poz. 76).

o korzystaniu z urządzeń wodociągowych oraz urządzeń do usuwania nieczystości i wód opadowych

Na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 marca 1928 r. o zaopatrywaniu ludności w wodę (Dz. U. R. P. Nr 32, poz. 310), art. 3 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 marca 1928 r. o usuwaniu nieczystości i wód opadowych (Dz. U. R. P. Nr 32, poz. 311), art. 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 21 maja 1932 r. w sprawie zniesienia urzędu Ministra Robót Publicznych (Dz. U. R. P. Nr 51, poz. 479) oraz art. 1 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 21 czerwca 1932 r. o przekazaniu zakresu działania Ministra Spraw Wewnętrznych w sprawach zdrowia publicznego Ministrowi Pracy i Opieki Społecznej (Dz. U. R. P. Nr 52, poz. 493) zarządza się co następuje:

§ 1. Wszystkie urządzenia wodociągowe oraz urządzenia do usuwania nieczystości i wód opadowych, znajdujące się na nieruchomościach zabudowanych budynkami, przeznaczonymi na pobyt ludzi lub na stajnie, obory, chlewy i wytwórnie (przetwórnie) artykułów spożywczych, oraz na garaże, powinny być utrzymywane w stanie zdatnym do użytku.

§ 2. Zabrania się:

a) wyłączania urządzeń, doprowadzających wodę do nieruchomości, określonych w § 1, poza przypadkami, o których mowa w § 3,

b) rozbiórki i usuwania w całości lub w części urządzeń wodociągowych oraz urządzeń do usuwania nieczystości i wód opadowych na nieruchomościach, określonych w § 1,

c) utrudniania w jakiejkolwiek innej formie korzystania z urządzeń, wymienionych pod lit. b).

§ 3. Dozwolone jest zamykanie dopływu wody do nieruchomości przez zarząd miejski lub kierownictwo zakładu wodociągowego jedynie w przypadkach:

a) braku wody,

b) stwierdzenia w instalacji domowej braków, grożących niebezpieczeństwem,

c) stwierdzenia, że woda w wodociągu jest zanieczyszczona w sposób dla zdrowia szkodliwy,

d) pożaru i potrzeby zwiększenia dopływu wody do hydrantów pożarowych,

e) potrzeby przeprowadzenia napraw urządzeń wodociągowych,

f) nieuiszczenia należności za wodę, o ile względy zdrowia publicznego nie stoją na przeszkodzie — jeżeli dopełniono warunków, określonych w §§ 4, 5 i 6.

§ 4. W przypadkach, określonych w § 3 lit. f), zamknięcie dopływu wody do nieruchomości, zabudowanej budynkami, przeznaczonymi na mieszkania, jest dozwolone, jeżeli:

a) upomnienie, doręczone właścicielowi lub zarządowi nieruchomości najpóźniej na 14 dni przed zamierzonym zamknięciem dopływu wody, nie odniosło skutku; upomnienie zawierać powinno zagrożenie zamknięcia dopływu wody;

b) upłynęło co najmniej 90 dni od daty doręczenia rachunku do dnia doręczenia upomnienia;

c) mieszkańcy nieruchomości mają możność korzystania ze zdrojów (kranów) ulicznych, znajdujących się w odległości nie większej niż 55 metrów od granicy nieruchomości;

d) powiatowa władza administracji ogólnej wyraziła zgodę na zamknięcie dopływu wody; brak odpowiedzi władzy w ciągu 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o zamierzonym zamknięciu dopływu wody jest równoznaczny z wyrażeniem na to jej zgody.

§ 5. Zamknięcie dopływu wody do innych nieruchomości, poza wymienionymi w § 4, w przypadkach, określonych w § 3 lit. f), jest dozwolone po uprzednim bezskutecznym upomnieniu (§ 4 lit. a), jeżeli upłynęło co najmniej 60 dni od daty doręczenia rachunku do dnia doręczenia tego upomnienia.

§ 6. Właściciel lub zarząd nieruchomości w przypadkach przewidzianych w § 4 obowiązany jest zawiadomić niezwłocznie o zamierzonym zamknięciu dopływu wody wszystkich mieszkańców nieruchomości (lokatorów domu).

§ 7. Powiatowa władza administracji ogólnej ze względu na zdrowie publiczne może:

a) zabronić zamknięcia dopływu wody,

b) zarządzić założenie przez zarząd wodociągów zdrojów (kranów) ulicznych,

c) zarządzić otwarcie zamkniętego dopływu wody.

§ 8. Przekroczenie przepisów niniejszego rozporządzenia podlega karze, stosownie do art. 16 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 marca 1928 r. o zaopatrywaniu ludności w wodę (Dz. U. R. P. Nr 32, poz. 310) lub art. 12 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 marca 1928 r. o usuwaniu nieczystości i wód opadowych (Dz. U. R. P. Nr 32, poz. 311).

§ 9. Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia *) i obowiązuje na całym obszarze Rzeczypospolitej, z wyjątkiem województwa śląskiego.

---

*) tj. z dniem 21 lutego 1938 r.

PRZEGLĄD PRASY.

Zagadnienie przyśpieszenia postępowania w sprawach cywilnych.

W artykule pod powyższym tytułem zamieszczonym w Nr 3 „G ł o s u S ą d o w n i c t w a“ p. S t a n i s ł a w G o d l e w s k i poruszył niezmiernie doniosłe pod względem praktycznym zagadnienie przyśpieszenia postępowania w sprawach cywilnych. Autor słusznie podkreśla, że wymiar sprawiedliwości „jeżeli ma zadość uczynić poczuciu prawnemu społeczeństwa oraz intencji ustawodawcy i jeśli ma być zupełny, powinien być prawidłowy, a jednocześnie szybki. Spełnia on wówczas swoje zadanie i cel, jakiemu służy: normuje stan prawny, strzeże ładu społecznego i praworządności. Przyśpieszenie postępowania w sprawach cywilnych, jako dotyczące jednego z elementów należytego wymiaru sprawiedliwości, jest więc zagadnieniem pierwszorzędnej wagi“.

Autor zwraca uwagę na przepisy art. 222 i 223 K. P. C. dość rzadko stosowane w praktyce, które mogą się znakomicie przyczynić do szybszego załatwienia sporu. Chodzi o odpowiednie przygotowanie rozprawy, a mianowicie o wydanie jeszcze przed rozprawą postanowień lub zarządzeń, dotyczących osobistego stawienia się przez strony, przedstawienia dokumentów, przedmiotów oględzin, ksiąg, planów i t. d., zażądania od władz i urzędów, znajdujących się u nich dowodów, jeżeli strona sama tych dowodów otrzymać nie może i t. p.

Uwagi p. Godlewskiego są o tyle słuszne, że niewątpliwie niezawsze korzystają sądy z tych wszystkich możliwości przyśpieszenia procesu, jakie daje obowiązujący K. P. C. Autor pomija jednak najważniejszą bodaj przyczynę przewlekłości postępowania, a mianowicie niedostateczną ilość sędziów w stosunku do liczby spraw.

Jeśli chodzi specjalnie o sprawy o nakazanie eksmisji lokatora z powodu zalegania z komornym, powstaje przy tym kwestia, czy nie należałoby odpowiednio znowelizować K. P. C., aby sprawy tego typu, w zasadzie wszak nader proste i jasne, poddać postępowaniu nakazowemu względnie— upominawczemu.

Kwestia zwrotu nadpłaty komornego.

„Gazeta Sądowa Warszawska“ z dnia 28 lutego 1938 r. porusza zagadnienie, jak wygląda sprawa z komornym za grudzień 1937 r. i styczeń 1938 r., pobranym przez wielu właścicieli nieruchomości w wysokości 100% (t. j. bez zniżki 10 względnie 15%).

Wobec tego, że ustawa z 1 lutego 1938 r., przewidująca przedłużenie obniżki komornego do 31 grudnia 1938 r., działa wstecz od 1 grudnia 1937 r., przeto na żądanie lokatora właściciel nieruchomości obowiązany jest do zwrotu nadpłaconej przez najemcę sumy, a to z mocy art. 128 i n. Kod. Zob., traktującego o obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia.

Ze swej strony musimy nadmienić, że powyższy przepis będzie miał dość rzadkie zastosowanie, ile że większość właścicieli domów, licząc się z prawdopodobieństwem, a nawet pewnością uchwalenia przez Sejm przedłużenia obniżki komornego, przyjmowała komorne w wysokości obniżonej.

O podstawie wymiaru podatku od nieruchomości.

W artykule p. t. „O podatku od nieruchomości i podstawie jego wymiaru“, zamieszczonym na łamach „Miasta Polskiego“ z dnia 20 marca r. b. poruszył p. inż L. Wolski interesującą kwestię, czy słusznie władza skarbowa włącza do podstawy wymiaru opłatę za wodę.

Autor zaznacza, iż „w każdej posesji znajduje się jeden wodomierz, z którego korzystają wszyscy lokatorzy; właściciel korzysta z wody tylko ze względów sanitarnych do ogólnego ustępu, dostępnego dla wszystkich przechodniów i zmywania podwórza lub ulicy. Należność za wodę jednak opłaca właściciel..., przy czym koszt wody obliczony jest na 67 gr. za 1 m^3, w którym jest już wliczony podatek skarbowy i komunalny“. Autor dochodzi do wniosku, że woda, już raz opodatkowana, nie powinna być powtórnie obciążona 19% podatkiem od nieruchomości i słusznym byłoby, by koszt wody odliczyć od podstawy wymiaru, zwłaszcza, że właściciel domu jest jedynie bezpłatnym inkasentem dla Magistratu.

Wywody p. Wolskiego są niewątpliwie słuszne, kwestia jest jednak bardzo skomplikowana ze stanowiska ustaw obowiązujących oraz orzecznictwa N. T. A. Do zagadnienia tego jeszcze powrócimy w jednym z najbliższych numerów naszego czasopisma.

Samorząd stołeczny a własność nieruchoma.

W artykule pod tym tytułem p. radny Seydenbeutel poruszył na łamach czasopisma „Własność Nieruchoma“ (Nr 1—3) politykę podatkową Zarządu Miejskiego w Warszawie w stosunku do własności nieruchomej, wykazując w bardzo interesujących zestawieniach cyfrowych olbrzymi wzrost obciążeń własności nieruchomej daninami komunalnymi w okresie ostatnich kilku lat.

W konkluzji Autor wypowiada pogląd, że: „przeciążenie właścicieli starych domów świadczeniami na rzecz miasta odbija się wysoce ujemnie, na ich wypłacalność w innych podatkach, opłatach i świadczeniach, przyczyni się do dalszej dewastacji domów mieszkalnych, a tym samym do zwiększenia bezdomności i zmniejszy dochody przemysłu budowlanego o wiele miljonów zł. rocznie“.

O likwidacji moratorium hipotecznego.

„Głos Miast“ z dn. 15 marca r. b. podaje streszczenie referatu senatora K. Terlikowskiego o likwidacji moratorium hipotecznego. Po analizie przepisów odnośnych ustaw p. Terlikowski zwrócił uwagę na często nienależycie docenianą jeszcze istotną konsekwencję wydanych aktów prawnych, a mianowicie — uaktywnienie działalności towarzystw kredytowych miejskich, którym powierzona została szczególnie ważna rola, jeśli chodzi o umożliwienie dłużnikom spłaty wierzytelności hipotecznych. Obecnie stan rzeczy jest taki, że z 14 istniejących towarzystw kredytowych zaledwie kilka pracuje regularnie. Ustawa o ułatwieniach w zaciąganiu pożyczek w listach zastawnych przyczyni się zaś do normalizacji stosunków w tej dziedzinie.

Lector.

Z ORZECZNICTWA SĄDOWEGO

Moratorium hipoteczne.

Ważna jest umowa, zawarta po wejściu w życie ustawy z 29.III.1933 r. o moratorium hipotecznym, w przedmiocie określenia stopy odsetek istniejącej w momencie wejścia w życie tej ustawy wierzytelności hipotecznej w wysokości ponad 6 od sta.

(S. N. 2.IV.1937. C. I. 1246/36). O. S. P. 10—11/37, poz. 559.

Dzierżawa a ubezpieczenie nieruchomości.

Dzierżawca nieruchomości, który zawarł umowę ubezpieczenia z towarzystwem, w którego ogólnych warunkach ubezpieczeń mieści się przepis, iż do ubezpieczającego cudze mienie należy rozporządzenie ubezpieczeniem i jego sumą, ma prawo dokonania likwidacji straty z towarzystwem i ustalenia wysokości odszkodowania pogorzelowego, a w przypadku, gdy uczynił na polisie przekaz odszkodowania na rzecz właściciela nieruchomości, nie może tylko żądać wypłaty odszkodowania do rąk swoich.

(S. N. 16.IV.1937. C. I. 1148/36). O. S. P. zesz. 10—11/37, poz. 562.

Zwrot odstępnego.

Lokator, który w ciągu sześciu miesięcy nie dochodził zwrotu zapłaconego przez się odstępnego, nie może następnie potrącać to odstępne z czynszu bieżącego.

(S. N. 16.II.1937. C. II. 2507/36). O. S. P. zesz. 12/37, poz. 727

Dozorcy domów.

1. Nabywcę domu wiąże umowa zawarta przez dozorcę domu z poprzednim właścicielem co do czasu trwania stosunku pracy.

Z uzasadnienia:

... Ustalono, że powodowie nabyli własność domu w styczniu 1936, a pozwana w myśl umowy z poprzednimi właścicielami miała pełnić dozór domu przez trzy lata po dzień 1 kwietnia 1937 r.

Art. 476 § 1 k. z. stanowi, że w razie przejścia zakładu pracy na inną osobę, nabywca wstępuje mocą samego prawa w stosunki, wynikające z umów pracy. Przepis ten nie zawiera żadnych ograniczeń co do znaczenia słów „zakład pracy". Jest więc nim każdy obiekt gospodarczy, gdzie w myśl umowy należy pracę pełnić. Dla dozorcy domu zakładem pracy jest więc dom, w którym ma pełnić dozór. Chodzi tu zresztą nie tylko o dozorców domu, lecz także o wszelkich innych pracowników, jak chłopców od windy, osoby zajęte przy domowych centralach ogrzewania i światła, stolarzy, murarzy i tp., którzy w myśl umowy pracują wyłącznie w tym domu, będącym przez to dla nich zakładem pracy. Powodowie, nabywając dom w 1936 r. wstąpili zatem z mocy samego prawa w stosunki, wynikające z umowy o dozór domu, zawartej przez pozwaną z poprzednimi właścicielami, wiąże ich czas trwania tej umowy po dzień 1 kwietnia 1937, a wypowiedzenie pracy na koniec sierpnia 1936, sprzeczne z wiążącą strony umową na czas oznaczony, narusza przepisy art. 466/1 i 469/1 k. z.

Obojętny jest też czas, kiedy powodowie dowiedzieli się o umowie pozwanej z poprzednimi właścicielami, gdyż umowa ta wiąże powodów, choćby o niej nie wiedzieli. Art. 476/1 k. z.

(S. N. 15.IV. 1937. C. II. 3228/36). Nowy Kod. Zob. 41/37, str. 135.

---

2. Do terminów wypowiedzenia dozorcy domu umowy o pracę mają zastosowanie przepisy orzeczenia Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej, a nie przepisy kodeksu zobowiązań.

(S. N. 18.XII.1936. C. II. 1778/36). O. S. P. 10—11/37, poz. 597, identyczne orzeczenia z 12.XII. 1936. C. II. 1751/36, z 29.IV.1937. C. II. 3002/36, 3018/36 i 3218/36.

---

3. a) Ustalenie, że załatwienie zatargu zbiorowego pomiędzy właścicielami nieruchomości a dozorcami domowymi w trybie, przewidzianym przez ustawę z dnia 23.I.1920 r. (Dz. U. poz. 53), okazało się niemożliwym, nie jest pozostawione całkowicie swobodnemu uznaniu władzy orzekającej, a to ze względu na istotę tego ustalenia i wobec tego ustalenie powyższe podlega kontroli w postępowaniu kasacyjnym, oczywiście tylko co do tego, czy nie było ono dowolne.

b) Z postanowień wymienionej powyżej ustawy z dnia 23.I.1920 r. (Dz. U. poz. 53), względnie ustawy z dnia 1.VIII.1919 r. o załatwianiu zatargów zbiorowych pomiędzy pracodawcami a pracownikami rolnymi (Dz. U. poz. 394), bynajmniej nie wynika ograniczenie związków i organizacyj zawodowych w tym kierunku, by te związki i organizacje mogły, jako delegatów do komisji polubownej, wyznaczać tylko osoby, bezpośrednio zainteresowane w sposobie załatwienia danego konkretnego zatargu zbiorowego, t. j. wyłącznie dozorców domowych, względnie zamiataczy ulic objętego zatargiem miasta.

(N. T. A. 22.VI.1937, l. rej. 10716/34). Praca i Opieka Społ. zesz. 3/37, poz. 800.

Ulgi podatkowe dla nowych domów.

1. Pod pojęcie „domów mieszkalnych" w rozumieniu art. 33 p. 3 rozp. Prez. z 22.IV.1927 o rozbudowie miast poz. 372 Dz. Ust. podpadają także domy, przeznaczone na hotele i pensjonaty.

(N. T. A. 16.X.1937, l. rej. 936/35). O. P. A. 1/38, poz. 2073.

---

2. Przebudowa hotelu na czynszowy dom mieszkalny nie może być uznana za przebudowę w rozumieniu ustawy z 24 marca 1933 poz. 173 Dz. Ust.

(N. T. A. 16.X.1937, l. rej. 6716/35). O. P. A. 1/38, poz. 2074.

---

3. Pod pojęcie budynku wykończonego z art. 9 p. b) ustawy z 24 marca 1933 o ulgach dla nowowznoszonych budowli poz. 173 Dz. Ust. nie podpada budynek mieszkalny, przebudowany z budynku przeznaczonego do celów przemysłowych.

Z uzasadnienia:

Ustawa z 24 marca 1933 poz. 173 Dz. Ust. dotyczy, jak widoczne z jej zatytułowania, ulg dla n o w o w z n o s z o n y c h b u d o w l i. Ustawa ta stawia pod względem ulg w art. 9 na równi budynki m i e s z k a l n e i przeznaczone do celów p r z e m y s ł o w y c h i handlowych. Sama przemiana budynku przeznaczonego do celów przemysłowych na mieszkalny nie stwarza wobec tego nowego obiektu ulg w tej ustawie przewidzianych. O takim obiekcie mogłaby być mowa, gdyby dawny budynek uległ unicestwieniu jako budowla, co w rozpatrywanym wypadku, w którym pozostały fundamenty (umocnione tylko przy przeróbce) i ściany zewnętrzne (pogrubione przy przebudowie — od wewnątrz), oczywiście nie zachodzi.

(N. T. A. 27.X.1937, l. rej. 5065/35). O. P. A. 1/38, poz. 2075, str. 27.

Podatek dochodowy od budynku zajętego przez właściciela.

Dochodem z budynku mieszkalnego, zajmowanego przez właściciela, jest jego wartość użytkowa, jaką budynek przedstawia dla właściciela.

Z uzasadnienia:

... budynek mieszkalny ma charakter dochodowego budynku nie tylko wtedy, gdy jest wynajmowany za czynszem, lecz także i wtedy, gdy zajmuje go sam właściciel, oszczędzając sobie w ten sposób wydatku na najem innego mieszkania.

(N. T. A. 13.III.1935, l. rej. 9086/32). P. P. A. im. E. Tilla Nr I/37, str. 116.

Z orzecznictwa Najwyższego Trybunału Administracyjnego*)

1. Warunki zaliczenia kosztów budowy wyłożonych przez sprzedawcę na niewykończony w budowie dom przy wymiarze podatku dochodowego.

Warunkiem takiego zaliczenia jest uznanie kupna niewykończonej budowy za akt celowej działalności gospodarczej nabywcy, skierowanej na budowę nowego domu. Charakter taki będzie kupno posiadało wtedy, gdy w rzeczywistości z uwagi na zachodzące warunki, a w szczególności na stan budowy, rozmiar pozostałych jeszcze do wykończenia robót budowlanych oraz ich techniczny charakter, będzie ono widocznym wyrazem woli użycia poniesionych środków na wybudowanie domu mieszkalnego, a nie zwykłego ulokowania kapitału w wartościach nietruchomych.

(N. T. A. l. rej. 6588/34 i 3819/36 — ten ostatni wyrok z d. 26 stycznia 1938 r.).

---

2. Warunki, jakim winno odpowiadać zaświadczenie władzy budowlanej, jako środek dowodowy, w postępowaniu dotyczącym ulg podatkowych dla nowowzniesionych budowli.

Zaświadczenie takie winno zawierać przede wszystkim stwierdzenie faktów, dotyczących przeprowadzenia budowy. Natomiast ocena, czy fakty te stanowią wzniesienie nowej budowli (oczywiście z uwzględnieniem momentów gospodarczego i technicznego) należy do władzy podatkowej, aczkolwiek winna figurować również w zaświadczeniu w charakterze niewiążącej jednak opinii.

(N. T. A., l. rej. 1807/32 i 6774/35 i nast. z d. 28 stycznia 1938 r.).

---

3. Kioski winny być zabezpieczone od wilgoci i mieć zapewniony wystarczający dopływ światła (art. 241 prawa budowlanego).

Kioski wobec przeznaczenia ich na pomieszczenie zapasów towarów i osób sprzedawców, traktować wypada, jako lokale handlowe, a takie lokale przepis art. 241 prawa budowlanego wymienia m. in. jako objęte jego postanowieniami. Z zestawienia poszczególnych przepisów prawa budowlanego wynika, iż pojęcie budynku względnie lokalu przeznaczonego na pobyt ludzi jest szerszym od pojęcia budynku względnie lokalu mieszkalnego. O takich zaś właśnie lokalach (przeznaczonych na pobyt ludzi) wspomina cytowany przepis.

(N. T. A., l. rej. 4226/36 z d. 22 grudnia 1937 r.)

4. Czy uzasadnione jest odpisanie na stratę przy wymiarze podatku od dochodu przedsiębiorstwa niezamortyzowanej wartości drewnianego magazynu zastąpionego na żądanie władzy nowym budynkiem murowanym?

Wprawdzie nowy murowany magazyn stanowi ulepszenie źródła dochodu, jednak poniesiona skutkiem zburzenia budynku starego nie całkowicie zamortyzowanego strata jest potrącalna (art. 6 ustawy o pod. doch.). Podobnie byłoby z zastąpieniem stropu drewnianego żelaznym. Widocznie jest to zakres należytej konserwacji istniejącego źródła dochodu — nie zaś tworzeniem nowego względnie inwestycją ulepszającą w rozumieniu art. 6-go ust. o pod. doch.

(N.T.A., l. rej. 10528/34 z d. 26 stycznia 1938 r.)

---

*) podał i opracował adw. Jerzy Koenigstein; powyższe orzeczenia są publikowane po raz pierwszy.

Nowe książki i czasopisma.

Spłata długów hipotecznych (moratorium hipoteczne — likwidacja moratorium). Opracował Dr Józef Stawski, Adwokat. Warszawa 1938. str. 94.

Nakładem księgarni F. Hoesicka ukazała się praca adwokata Dr J. Stawskiego, zawierająca teksty ustaw t. zw. moratoryjnych (z r. 1933 oraz z r. 1938), jak również ustaw i rozporządzeń związkowych, a mianowicie — dekretu Prezyd. z 3 grudnia 1935 w sprawie wierzytelności hipotecznych i listów zastawnych Towarzystw Kredytowych Miejskich, ustawy z 5/II 1938 r. o ułatwieniach w zaciąganiu pożyczek w listach zastawnych i t. p. Teksty przepisów wyżej wymienionych objaśnione zostały w sposób nader wyczerpujący orzecznictwem Sądu Najwyższego (jeśli chodzi o ustawę z r. 1933) oraz własnymi, wszechstronnymi komentarzami autora. Na szczególne podkreślenie zasługuje komentarz autora do nowej ustawy z dn. 5 lutego 1938 r. o spłacie niektórych wierzytelności hipotecznych, która to ustawa z uwagi na charakter uregulowanej materii, jak również na właściwości redakcyjne tego aktu prawodawczego, budzi cały szereg wątpliwości o pierwszorzędnym znaczeniu praktycznym. Wątpliwości te rozstrzygnięte zostały przez adw. Stawskiego na ogół w sposób nie tylko trafny, ale i jasny.

Pracą adw. J. Stawskiego zainteresują się niewątpliwie nie tylko prawnicy, ale i liczne rzesze wierzycieli i dłużników hipotecznych.

Prasa Prawnicza — Przegląd miesięczny ustawodawstwa, piśmiennictwa prawniczego, orzecznictwa sądowego oraz bibliografii, pod redakcją A. D. Szczygielskiego, Asystenta Uniwersytetu J. P.

Asystent Uniw. J. P. p. A. D. Szczygielski podjął niezmiernie pożyteczną inicjatywę wydawania periodycznego czasopisma, zawierającego streszczenia artykułów, umieszczonych w różnego rodzaju wydawnictwach prawniczych, jak również tezy z orzeczeń instancyj kasacyjnych.

Czasopismo to, operujące materiałem kilkudziesięciu wydawnictw, pozwala zorientować się w dorobku piśmienniczym prawniczym z danego miesiąca bez potrzeby siegania do niezmiernie licznych, a przy tym nie dla każdego dostepnych ze względów po prostu finansowych, źródeł.

Posługiwanie się materiałem ułatwia przejrzysty i nader zręczny układ treści. Pod tym względem, zestawiając ze sobą 2 numery „Prasy Prawniczej", jakie się dotychczas ukazały, zaobserwować można dążność Redakcji do doskonalenia czasopisma.

Dr S. Cypin.

KRONIKA

Opłaty za czyszczenie ulic.

Od 1 kwietnia 1938 r. będzie obowiązywać na terenie m. st. Warszawy nowy statut opłat za utrzymanie przez gminę porządku i czystości na ulicach i placach. Nowy statut przewiduje zróżniczkowaną taryfę opłat, ustalając 3 klasy oczyszczania. Koszt oczyszczania ulic należących do I-ej i II-ej klasy (główne arterie komunikacyjne i handlowe, ulice w śródmieściu) na ogół przewyższają opłaty dotychczas pobierane przez Z. O. M. Statut przewiduje jednak taryfę ulgową dla właścicieli nieruchomości o małej dochodowości, np. właścicieli placów, położonych przy ulicach, dla których nie opracowano jeszcze prawomocnych planów zabudowy. Do uiszczenia opłat obowiązany jest solidarnie właściciel i użytkownik nieruchomości ,przylegającej do ulic i placów oczyszczanych przez Z. O. M.

Przymus wodociągowo-kanalizacyjny.

Jak wiadomo od 1 września 1936 r. obowiązują na terenie m. st. Warszawy „przepisy miejscowe o zaopatrywaniu ludności w wodę i usuwaniu nieczystości i wód opadowych". Przepisy te nakładają na właścicieli nieruchomości obowiązek połączenia nieruchomości z wodociągiem i kanałem miejskim. Przymus wodociągowy i kanalizacyjny ma na względzie głównie poprawę warunków sanitarnych stolicy. Dla zrealizowania tego przymusu Warszawa została podzielona na 4 rejony, dla których ustanowiono ostateczne terminy dobrowolnego połączenia się z wodociągiem i kanałem miejskim. Dla rejonu I (śródmieście) termin ten ustalono do dnia 1 października 1938 r. Po tym terminie nastąpi połączenie przymusowe na koszt właścicieli nieruchomości. Pozostałe rejony będą realizowane w latach 1939, 1940 i 1941.

Obniżka składek na ubezpieczenia społeczne.

Senat uchwalił przedłużenie obniżki składek emerytalnych. Będzie ona znów obowiązywać od 1 kwietnia 1938 r. po trzymiesięcznej przerwie spowodowanej wygaśnięciem jej z dniem 1 stycznia 1938 r.

Projekt ustawy o ulgach podatkowych dla nowych budowli.

Rząd przedłożył Sejmowi projekt nowej ustawy o ulgach podatkowych dla budownictwa mieszkaniowego i garaży. Według tego projektu nowe budowle ukończone przed rokiem 1943 będą korzystały ze zwolnienia przez lat 10 (w Gdyni przez lat 15) od podatku od nieruchomości, pobieranego na rzecz Państwa i samorządów oraz od wszelkich danin publicznych z wyjątkiem opłat drogowych. Nowe budowle zawierające wyłącznie 1 lub 2-izbowe mieszkania korzystać będą ze zwolnienia od podatków przez lat 15 (w Gdyni przez lat 25). Ponadto przewiduje projekt zwolnienie lokali w nowych domach przez lat 10 od podatku lokalowego. Projekt przyznaje również osobom, które do końca 1942 r. wybudują domy mieszkalne lub garaże, prawo potrącenia od dochodu, podlegającego podatkowi dochodowemu, sum zużytych na budowę, jednak nie więcej, jak 15000 zł. za pierwszy lokal i po 5000 zł. za każdy lokal następny. Koszt budowy domów mieszkalnych w Centralnym Okręgu Przemysłowym i w Gdyni oraz koszt budowy garaży będzie potrącany od dochodu w całości.

Spłata zaległości podatkowych obligacjami pożyczkowymi.

Niektóre urzędy skarbowe, interpretując niewłaściwie przepisy o ulgach w spłacie zaległości podatkowych, powstałych do dnia 1 kwietnia 1934 r., czyniły płatnikom trudności przy przyjmowaniu na poczet tych zaległości obligacyj pożyczek państwowych. W związku z tym Ministerstwo Skarbu wyjaśniło, że praktyka taka jest niesłuszna i że zaległości te mogą być pokryte obligacjami 6% Pożyczki Narodowej i 5% Pożyczki Konwersyjnej z 1924 r. Jak wiadomo spłata zaległości podatkowych pożyczkami dotyczy należności odroczonych do dnia 31 marca 1938 r.

Okólnik Prezesa Rady Ministrów o honorowaniu orzeczeń N. T. A.

Pan Premier gen. Sławoj - Składkowski wydał okólnik, w którym stwierdza, że w wielu wypadkach wyroki N. T. A., uchylające zaskarżone decyzje władz administracyjnych nie są w należyty sposób honorowane. Władze bowiem niekiedy nie przestrzegają miesięcznego terminu do wydania nowej decyzji, przy wydawaniu zaś nowej decyzji władze nie stosują się do uzasadnienia orzeczenia N. T. A., co powoduje, że w identycznych sprawach wpływają do N. T. A. nowe skargi. Pan Premier zwraca się do poszczególnych ministrów z prośbą o wydanie odpowiednich zarządzeń i o zwrócenie uwagi, aby uchylone decyzje były odpowiednio załatwione zgodnie z orzeczeniem N. T. A. oraz aby w wypadkach uchwalenia przez N. T. A. ponownej decyzji były składane pp. ministrom specjalne sprawozdania, a to w celu umożliwienia przeprowadzenia w każdej poszczególnej sprawie dochodzeń urzędowych.

KALENDARZ PODATKOWY
na kwiecień 1938 r.

DO 1 KWIETNIA 1938 r. — przedpłata na podatek dochodowy na rok podatkowy 1938 w połowie wysokości, jaka przypada od zeznanego dochodu przez osoby fizyczne i spadki wakujące prowadzące księgi handlowe lub księgi gospodarcze — o ile uzyskały odroczenie terminu do złożenia zeznania do dnia 1 kwietnia 1938 r.

DO 7 KWIETNIA 1938 r. — podatek dochodowy od uposażeń służbowych, emerytur i wynagrodzeń za najemną pracę, wypłaconych przez służbodawcę w marcu 1938 r.

Nadto płatne są zaległości odroczone lub rozłożone na raty z terminami płatności w kwietniu 1938 r. oraz podatki, na które płatnicy otrzymali nakazy płatnicze z terminem płatności w kwietniu 1938 r.

PORADNIA PRAWNA

1. **WPan F. Trubowicz w Łodzi.**

Ulgi w dziedzinie podatku od nieruchomości w sensie umorzenia części podatku, przypadającej od niezainkasowanego komornego, są dwojakiego rodzaju: jedne wynikają z ustawodawstwa specjalnego, a mianowicie dekretu Prezyd. o podatku od nieruchomości, drugie zaś — z Ordynacji Podatkowej.

Dekret o podatku od nieruchomości przewiduje: a) zwolnienie od podatku nieruchomości z **powodu złego stanu** niezamieszkanych i ani też nieużytkowanych w inny sposób (art. 2 ust. 6) i b) umorzenie na indywidualne podania części podatku płatnikom, którzy w roku, poprzedzającym rok podatkowy ponieśli co najmniej 10% ubytku w przychodzie wskutek zaległości komornego, przypadających od lokatorów, podlegających moratorium mieszkaniowemu (art. 11).

Z powyższego wynika, że dekret o pod. od nier. nie przewiduje umorzenia odnośnej części podatku w wypadkach próżnostania lokali, niespowodowanego złym stanem takowych.

Ordynacja podatkowa (art. 123 § 1) przewiduje możność umorzenia podatku „w gospodarczo uzasadnionych lub zasługujących na szczególne uwzględnienie przypadkach". Słusznie zaznacza W. Pan w swym liście, że w danym wypadku rozstrzygnięcie pozostawiane jest dowolnemu uznaniu władz skarbowych.

Nie ulega wątpliwości, że odnośne przepisy winny ulec nowelizacji w kierunku uwzględnienia słusznych postulatów właścicieli nieruchomości, na razie jednak nie ma poza przepisami wyżej wymienionymi innych podstaw do umorzenia podatku.

2. **WP. J. G. administrator domów w Warszawie.**

a) Szacowanie wartości placów w związku z ustalaniem szacunku amortyzacyjnego nie może być wynikiem dowolnego uznania władzy skarbowej, lecz winno opierać się na rzeczywistych, przeciętnych cenach placów z okresu nabycia nieruchomości. Jasną jest rzeczą, że wartość placu zależna jest od jego wielkości, położenia, zdatności do zabudowania i t. p. Przysługuje Panu prawo żądania ustalenia wartości placu przy udziale biegłego.

b) Jeżeli współwłaściciel domu zajmuje w nim lokal w charakterze lokatora (por. Nr 2 naszego czasopisma), a lokal nie podlega ochronie lokatorów, pełnomocnik wszystkich współwłaścicieli może wypowiedzieć mu najem. Uzyskanie wyższego czynszu może nastąpić w drodze umowy z pozostałymi współwłaścicielami po wypowiedzeniu lokalu.

3. **WP. A. G. w Warszawie.**

Jeżeli najemca prowadził w r. 1935 przedsiębiorstwo zaliczone do kategorii III handlowej, w następnych zaś latach wykupuje świadectwo przemysłowe IV kategorii handl., lokal nie podlega ochronie lokatorów, gdyż o charakterze prawnym lokalu decyduje wyłącznie kategoria podatkowa z r. 1935.

Adw. S. C.

DROBNE OGŁOSZENIA

KOMUNIKAT

w sprawie Poradni Techniczno-Budowlanej.

Podajemy do wiadomości P. T. Czytelników, że poczynająć od następnego numeru, czasopismo nasze zawierać będzie **Poradnię Techniczno-Budowlaną** pod kierownictwem Inż. architekta I. Cwajgla.

Wspomniana Poradnia Techniczno-Budowlana podawać będzie odpowiedzi na konkretne zapytania P. T. Czytelników, dotyczące wszelkich kwestii budowlanych, w szczególności zaś budowy, nadbudowy oraz gruntownej przebudowy, zasad racjonalnego wykonywania remontów, załatwienia formalności, związanych ze sprawami budowlanymi i t. p.

Listy z zapytaniami kierować należy pod adresem Redakcji.

Niezależnie od Poradni Techniczno-Budowlanej czasopismo nasze zamieszczać będzie, opracowywane przez fachowców, samodzielne artykuły, zajmujące się systematyczną analizą poszczególnych zagadnień techniczno-budowlanych.

Wyd. „Nieruchomość Miejska".

pisów prawnych oraz orzecznictwa, uwzględniając przytem ustawodawstwo, obowiązujące na całym obszarze Państwa. Książka odznacza się nadzwyczaj systematycznym i przejrzystym układem. Materiał cały podzielony został na 10 wielkich działów, pośród których: najem, osoby zatrudnione w nieruchomości, zastaw i dzierżawa nieruchomości, wykup gruntów, zajętych pod budynki, nadzór władz administracyjnych nad utrzymywaniem nieruchomości, kredyt nieruchomości miejskiej i t. p.

Na specjalną uwagę zasługuje dział VII, poświęcony obciążeniom podatkowym nieruchomości miejskiej. Autorzy uwzględnili w nim wszystkie podatki państwowe i komunalne oraz inne opłaty, obciążające własność nieruchomą miejską. W dziale tym znajdujemy: dekret Prezydenta o podatku od nieruchomości, ustawę o podatku dochodowym, ordynację podatkową wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, ustawę o tymczasowym uregulowaniu finansów komunalnych, art. 174 prawa budowlanego (nakładający na wł. nieruchomości opłaty z tytułu przełożenia kosztów pierwszego urządzenia ulicy lub ulepszenia nawierzchni), ustawę o świadczeniach w naturze, wreszcie całe ustawodawstwo, dotyczące ulg dla nowowznoszonych budowli oraz ulg w spłacie zaległości podatkowych. Ponadto dział ten zawiera okólniki ministerialne oraz bogate orzecznictwo S. N. i N. T. A. Całość jest starannie i sumiennie opracowana. „Kodeks" zaopatrzony jest wzorami pism i umów oraz szczegółowym skorowidzem przedmiotowym i chronologicznym ustaw, które ułatwiają znalezienie poszczególnych kwestii. „Kodeks Nieruchomości Miejskiej" jako praca pożyteczna, niewątpliwie odda wielkie usługi nie tylko prawnikom, lecz także licznym rzeszom właścicieli i administratorów nieruchomości miejskich w ich codziennej praktyce.

Palestra — Warszawa — Nr 1 z 1938 r.:

Brak systematycznego opracowania całokształtu przepisów, dotyczących miejskiej nieruchomości wypełniony został całkowicie niniejszą pracą.

Praca ta w zasadzie przeznaczona dla właścicieli i administratorów domów, oddać może poważne usługi adwokatom, uwalnia bowiem od szukania przepisów zawartych w poszczególnych rozporządzeniach, zarządzeniach i okólnikach, zebrano w niej również orzeczenia Sądu Najwyższego i NTA. w danym zakresie.

...Szczegółowe skorowidze, przedmiotowy i chronologiczny, ułatwiają znalezienie rozwiązań interesujących zagadnień z obszernej dziedziny własności nieruchomej miejskiej.

Przegląd Sądowy — Kraków — Nr 2 z 1938 r.:

...Zbiór, jak zaznaczają Autorzy na wstępie, ma „służyć przede wszystkim celom praktycznym, a mianowicie ma udostępnić szerokiemu ogółowi poznanie najważniejszych zagadnień związanych z nieruchomością miejską i zorientowanie się w ogromnym materiale ustawodawstwa i orzecznictwa sądów".

...„Kodeks Nieruchomości Miejskiej" jest pracą pożyteczną nie tylko dla praktykujących prawników, ale także dla właścicieli i zarządców nieruchomości miejskich.

Głos Sądownictwa — Warszawa — Nr 1 z 1938 r.:

Na naszym rynku prawniczym dawała się odczuwać potrzeba wydawnictwa obejmującego całokształt licznych i różnorodnych przepisów, normujących własność nieruchomą w miastach. Tej aktualnej potrzebie w znacznym stopniu zadość uczyni opracowany przez m-grów praw A. Bojko i W. Monkę — „Kodeks Nieruchomości Miejskiej"...

...Jeżeli chodzi o ogólną ocenę omawianego „Kodeksu", to stwierdzić należy, iż niewątpliwie spełni on z pożytkiem swe zadanie w tym zakresie, jaki sobie wytknęli autorowie, t. j. jako praktyczny podręcznik dla właścicieli i administratorów nieruchomości miejskich, a niejednokrotnie przydać się może również prawnikom, ułatwiając im odszukanie odnośnych przepisów (i orzecznictwa), rozproszonych na przestrzeni kilkunastu lat w różnych źródłach.

Kilka drobnych usterek, jakie zauważyliśmy przy pobieżnym z konieczności przeglądaniu tak obszernej książki... — nie umniejsza wartości omawianego „Kodeksu Nieruchomości Miejskiej" w którego opracowanie autorzy włożyli wiele trudu jak również dbałości o formę zewnętrzną.

Gazeta Sądowa Warszawska — Warszawa — Nr 49 z 6 grudnia 1937 r.

Magistrowie praw pp. Bojko i Monka wydali pod powyższym tytułem ustawy, rozporządzenia i okólniki wraz z orzecznictwem i komentarzem, dotyczące przepisów prawnych, odnoszących się do nieruchomości miejskiej. Obszerna ta książka (przeszło 780 stron) przeznaczona jest dla właścicieli nieruchomości miejskich i administratorów domów w miastach. Zebrano w niej przepisy z zakresu prawa cywilnego, karnego i w szczególności skarbowego i administracyjnego, obowiązujące w kwietniu 1937 r. — Do tejże daty doprowadzono przytoczone w zbiorze orzecznictwo, zebrane zarówno ze zbioru urzędowego, jako też i wydawnictw i czasopism prywatnych. Szczególny nacisk położono na dział podatkowy i opłat publicznych, obciążających nieruchomości miejskie oraz na dział o kosztach utrzymania i zabezpieczenia nieruchomości miejskiej. Poszczególne działy poprzedzono wyjaśnieniami praktycznymi.

Przegląd Notarialny — Warszawa — Nr 1 z 1938 r.:

...Kompletny zbiór przepisów prawnych, dotyczących nieruchomości miejskich.

Nasz Przegląd — Warszawa — z 7 grudnia 1937 r.

Autorzy opracowania postawili sobie za cel zebranie przepisów prawnych normujących zagadnienia związane z nieruchomością miejską oraz opracowanie komentarza do tych przepisów opartego na orzecznictwie i okólnikach...

...Bogactwo treści, trafny układ i dokładność opracowania jest dla książki rękojmią powodzenia.

Kurier Polski — Warszawa — z 19 grudnia 1937 r.

Ukazał się nakładem wydawnictwa H a w u w Warszawie „Kodeks Nieruchomości Miejskiej“ zawierający przepisy prawne, normujące zagadnienia związane z nieruchomością miejską. Rozliczne i różnorodne te przepisy rozrzucone w dziennikach ustaw i dziennikach urzędowych na przestrzeni wielu lat niedostępne i trudne były do opanowania szerszemu ogółowi. Zorientowanie się w zawiłych paragrafach wymaga w wielu wypadkach znajomości prawa; odczuwał to ogół właścicieli nieruchomości i administratorów domów...

...Opracowany przez fachowców i specjalistów-prawników „Kodeks nieruchomości miejskiej“ jest cennym informatorem nietylko dla właścicieli domów, ale i książką podręczną dla adwokatów, zajmujących się sprawami mieszkaniowymi i własności nieruchomej.

Chwila Poranna — Lwów — z 12 lutego 1938 r.:

Każdy właściciel realności i administrator odczuwa brak wydawnictwa, które by obejmowało całokształt przepisów o nieruchomości miejskiej. Praktyka codzienna i administrowanie nieruchomością wymaga znajomości obowiązujących przepisów, które są liczne i skomplikowane. Mając powyższe na uwadze wydawnictwo H a w u, Warszawa wydało wszechstronny informator w tej dziedzinie prawa pt. K o d e k s N i e r u c h o m o ś c i M i e j s k i e j..

Wiek Nowy — Lwów — z dnia 12 lutego 1938 r.

Każdy właściciel realności i administrator wie, że administrowanie nieruchomością wymaga znajomości obowiązujących przepisów, które są liczne i skomplikowane. Mając powyższe na uwadze, wydawnictwo H a w u Warszawa, wydało wszechstronny informator w tej dziedzinie prawa pt. „K o d e k s N i e r u c h o m o ś c i M i e j s k i e j“.

Miasto Polskie — Warszawa — Nr 8 z 20 lutego 1938 r.:

Ukazanie się tego dzieła było zapowiedziane już przed pół rokiem, kiedy wydano jego pierwszą część, zatytułowaną „Najem lokali w nieruchomości miejskiej“. Już wtedy w recenzji naszej wyraziliśmy radość, że wreszcie właściciele domów otrzymają książkę, zawierającą wszystkie ważniejsze wiadomości prawne w zakresie miejskiej własności nieruchomej.

Rzeczywiście, autorzy „Kodeksu“ nie oszczędzili sobie trudu, by praca ich objęła maximum materiału informacyjnego, który może okazać się potrzebny przy administracji nieruchomości miejskiej: rzec można, że z wyjątkiem specjalnie skomplikowanych zagadnień lub też przypadków szczególnie rzadkich znajdziemy w „Kodeksie“ rozstrzygnięcie każdej nastęczającej się w praktyce kwestii.

Układ przyjęty w „Kodeksie“, wydaje się racjonalny i celowy. Opiera się on niby na szkielecie, na tekstach ustawodawczych, przytoczonych w brzmieniu dosłownym. Teksty te uzupełnione są ważniejszymi okólnikami ministerialnymi, których znaczenie — jak wiadomo — w praktyce jest olbrzymie. Oczywiście nie było możliwe zamieszczanie przepisów lokalnych, jednak dla zorientowania czytelników w charakterze takich przepisów podano niektóre z nich obowiązujące w Warszawie, jak np. orzeczenie N. K. R. dla dozorców domowych dla m. st. Warszawy, taryfy opłat za wodę i kanalizację, taryfę kominiarską, statut T. K. M. itd.

Obficie cytowane orzecznictwo ułatwia rozwiązywanie kwestii wątpliwych, na które ustawy nie dają wyraźnej odpowiedzi.

Wreszcie — na wstępie każdego działu — mieszczą się zredagowane przez autorów w sposób jasny i przystępny „wyjaśnienia ogólne“, wielce pomocne zwłaszcza dla osób mało obytych w terminologii prawniczej, stosowanej przy stylizacji tekstów urzędowych.

Wydaje się, że taki właśnie układ bardziej odpowiada wymaganiom praktyki, niż zamieszczanie obszernych gloss i komentarzy autorskich, które mogą przedstawiać wartość tylko dla wytrawnych prawników i to, jeżeli są opracowane przez wybitnych specjalistów, pozostają zaś bezużyteczne dla szerszych rzesz, korzystających z danego wydawnictwa.

Podział „Kodeksu“ na 9 działów, z których każdy obejmuje całokształt zagadnień pewnej materii, choć z natury rzeczy musi wydawać się nieco sztuczny, jednak ma tę zaletę, że umożliwia szybkie wyszukiwanie interesujących nas w pewnej chwili przepisów, do czego służy ponadto starannie i szczegółowo ułożony skorowidz przedmiotowy, znajdujący się na końcu obszernego tomu.

Dział X zawiera wzory pism, podań i umów, których — jak wszelkich tego rodzaju wzorów — należy używać w przypadkach najprostszych, gdyż najlepiej nawet opracowany schemat nie zastąpi współpracy prawnika, zwłaszcza gdy idzie o sprawy poważniejsze, lub skomplikowane.

Jako pierwsze dzieło tego typu, stanowiące prawdziwe „Vade mecum“ właściciela domu, „Kodeks Nieruchomości Miejskiej“ dzięki swym niezaprzeczonym zaletom zasługuje na poparcie i szerokie rozpowszechnienie.

Specjalna wdzięczność należy się autorom „Kodeksu“ od tych wszystkich, którzy zmuszeni codziennie do opiniowania i rozstrzygania najróżnorodniejszych kwestii, związanych z zarządem nieruchomością (adwokaci, administratorzy, a przede wszystkim właściciele domu i stowarzyszenia) narażeni byli stale na przerzucanie dziesiątków wydawnictw urzędowych, by odnaleźć właściwy przepis, okólnik lub orzeczenie. Oszczędność czasu i pracy ,jaką w tym zakresie wypełnia posiadanie „kodeksu“, pokryje z nadwyżką — jak się zdaje wydatek na kupno tej obszernej, bo liczącej bezmała 800 stron książki.

Pod względem graficznym „Kodeks“ wydano starannie, przejrzyście i estetycznie.

Głos Adwokatów — Kraków — Zeszyt 1 ze stycznia 1938 r.:

Chaos panujący w dziedzinie naszej nieruchomości miejskiej już od dłuższego czasu dotkliwie i to powszechnie dawał się odczuwać w naszym życiu prawnym szczególnie na tym odcinku. Nadmiar ustaw, labirynt rozporządzeń i okólników miniaturowo rozsianych po różnorakich publikacjach, a tak samo niezebrana i nieskoordynowana judykatura przedmiotu dezorientowały nawet fachowego prawnika, w każdym razie utrudniały znajomość i stosowanie danego prawa i przepisów związkowych. Toteż szczęśliwą i na czasie była myśl wydawnictwa Hawu opublikowania niniejszego dzieła. Zgodnie z założeniem Autorzy wywiązali się zaszczytnie z podjętego zadania. W konkretnym dziele skomasowali i uporządkowali wszystkie niemal bez wyjątku przepisy prawne odnoszące się do nieruchomości miejskiej na całym obszarze państwowym bez względu na b. dzielnice, obejmując w ten sposób całość zagadnienia tak chronologicznie jak systematycznie.

Przedmiot ujęli Autorzy w 10 rozdziałach, traktując kolejno o najmie lokali w nieruchomości miejskiej, o osobach w niej zatrudnionych, o zastawie i dzierżawie, o placach zajętych pod budynki miejskie, o nadzorze władz, odpowiedzialności cywilnej właściciela, obciążeniach podatkowych. W osobnym dziale X podali Autorzy trafnie przez siebie ułożone wzory podań, pism i umów.

Na czoło tej pracy wysuwa się jednak sam komentarz. Wykładnia Autorów jest zwięzła i treściwa a przy tym wystarczająca. Orzecznictwo, umiejętnie dobrane za czas od roku 1917 do 1937, odnosi się niemal do wszelkich kwestii wątpliwych i czyni zadość potrzebie kontroli wykładczej. Tak więc dzieło to jest nader praktyczne i celowe zarówno dla prawnika jak i dla najszerszych warstw zainteresowanych w problemach nieruchomości miejskiej.

Ceny ogłoszeń: Cała str. (wym. 250×160 mm)—300 zł.; 1/2 str.—160 zł.; 1/4 str.—85 zł.; 1/8 str —45 zł. zł.; 1/16 str.—25 zł.
Redaktor odpowiedzialny — **S. Cypin.** Wydawca — **H. Wajner.**
Drukarnia „SIŁA", Warszawa, Towarowa 2/4, tel.: 3-34-86 i 3-34-87.